



Årsredovisning 2025

HSB brf Tjädern i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Tjädern i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-3000 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tändaren 3		1956
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 882
1	lokaler (hyresrätt)	155
61	p-platser	0
20	garage	300
Totalt 212 objekt		8 337

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 49 st 2 rok, 60 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per-Ove Berglund	Ordförande
Karl Bertil Juting	Ledamot
Michael Wretman	Ledamot
Annika Wretman	Ledamot
Ulrika Nordling	Ledamot
Hans Holmberg	Ledamot
Anna-Karin Kammerling	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Owe Berglund, Ulrika Nordling, Hans Holmberg, Annika Wretman och Mikael Wretman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Ove Berglund, Karl Bertil Juting, Michael Wretman och Annika Wretman.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Barbro Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-15, varvid planen uppdaterades.

Föreningen löste ett lån på 2 328 340 kr på omsättningsdagen i mars 2025.
Styrelsen beslutade inför vinter 2026 att ta bort två gästparkeringar vid B-huset för att möjliggöra en bättre snöhantering.

De senaste åren har följande arbeten utförts i föreningen.

Årtal	Åtgärd
2021	Installation av portlås och porttelefoni Ombyggnation och handikappanpassning av entrépartiet till föreningslokalen
2022	Radonmätning har utförts och åtgärder har beställts där behov funnits. Relining av avloppsstammar på Tjädervägen 15-23 Installation av moloker Uppsättning av info-tavlor
2023	Byte av radiatorventiler och termostater samt injustering av värmesystem. Obligatorisk ventilationskontroll OVK har genomförts.
2024	Renovering av rökglasluckor samnt byte av lister. Renovering av gästlägenhet samnt uppdatering av inventarier. Målning av källargångar.
2025	Målning av parkeringsrutor,tätning av huskroppar där smältvatten trängt in, låsen i entredörrar har uppdateras, takbesiktning av hus A och B huset för framtida underhåll har utförst, stammar i A-huset har filmats och spolats, påbörjat arbete för att åtgärda förhöjda radonvärden i tre lägenheter, renoverat utemöbler och lekplats samt genomfört kontroll av elanläggning och elutrustning i fastigheten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Byte av värmeväxlare finns med i planerat underhåll under kommande år.

Föreningar planerar för visst underhåll av fasad, målning av trapphus, byte av entrédörrar om behov finns under kommande 5 årsperiod.

Årtal	Åtgärd
2026	Takrenovering och byte av hänggrännor på B-huset (15-23)

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	301	310	361	380	365
Skuldsättning, kr/kvm	1 596	1 789	2 111	2 343	2 437
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 688	1 893	2 233	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	228	210	182	170	170
Årsavgifter, kr/kvm	955	929	906	830	830
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	937	918	895	900	897
Nettoomsättning, tkr	7 814	7 652	7 391	7 231	7 207
Resultat efter finansiella poster, tkr	707	782	1 556	1 808	1 377
Soliditet, %	56	53	48	44	41

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	376 334	0	0	376 334
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	42 446	0	0	42 446
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 480 347	0	-266 506	5 213 841
S:a bundet eget kapital, kr	5 899 127	0	-266 506	5 632 621
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 284 705	782 145	266 506	13 333 356
Årets resultat, kr	782 145	-782 145	706 747	706 747
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 066 850	0	973 253	14 040 103
S:a eget kapital, kr	18 965 977	0	706 747	19 672 724

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 171 000 kr samt ianspråktagande skett med 437 506 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	13 066 850
Årets resultat, kr	706 747
Reservation till underhållsfond, kr	-171 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	437 506
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 040 103

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	14 040 103
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 814 441	7 619 735
Övriga rörelseintäkter		1 526	32 275
Summa Rörelseintäkter		7 815 967	7 652 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 218 959	-4 930 853
Övriga externa kostnader	Not 4	-204 633	-297 089
Personalkostnader	Not 5	-142 901	-140 701
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 368 860	-1 368 860
Summa Rörelsekostnader		-6 935 353	-6 737 503
Rörelseresultat		880 614	914 507
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114 376	195 788
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 242	-328 150
Summa Finansiella poster		-173 866	-132 362
Resultat efter finansiella poster		706 747	782 145
Resultat före skatt		706 747	782 145
Årets resultat		706 747	782 145

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	25 503 065	26 871 926
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		25 503 065	26 871 926
Summa Anläggningstillgångar		25 503 065	26 871 926

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		576	31 191
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 574 136	2 129 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	650 098	519 366
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 224 810	2 680 261
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	6 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	1 338 501	6 338 501
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 338 501	6 338 501
Summa Omsättningstillgångar		9 563 310	9 018 761
Summa Tillgångar		35 066 376	35 890 687



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	418 780	418 780
Fond för yttre underhåll	5 213 841	5 480 347
Summa Bundet eget kapital	5 632 621	5 899 127

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 333 356	12 284 705
Årets resultat	706 747	782 145
Summa Fritt eget kapital	14 040 104	13 066 850

Summa Eget kapital	19 672 725	18 965 977
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 179 746	5 517 526
Summa Långfristiga skulder		11 179 746	5 517 526

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 126 120	9 400 044
Leverantörsskulder		401 272	346 020
Skatteskulder		57 072	6 532
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	680 289	753 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	949 152	901 273
Summa Kortfristiga skulder		4 213 905	11 407 184

Summa Skulder		15 393 651	16 924 710
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		35 066 376	35 890 687
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	880 614	914 507
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 368 860	1 368 860
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 368 860	1 368 860
Erhållen ränta	3 475	195 788
Erlagd ränta	-303 657	-321 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 949 292	2 157 193
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 802	-7 572
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	96 060	12 739
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	97 862	5 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 047 154	2 162 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 611 704	-2 680 620
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 611 704	-2 680 620
Årets kassaflöde	435 450	-518 260
Likvida medel vid årets början	8 451 904	8 970 164
Likvida medel vid årets slut	8 887 354	8 451 904



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	815 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 007 292	6 803 076
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	283 973	286 039
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	233 920	234 000
	Hyrer garage och parkeringsplatser	246 591	243 995
	Hyrer övrigt	11 580	12 240
	Övriga primära intäkter	33 970	40 385
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 817 326	7 619 735
	Hyresbortfall	-2 885	0
	<i>Summa</i>	-2 885	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 814 441	7 619 735

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 044 918	-1 025 874
	Snö och halk-bekämpning	-126 469	-184 035
	Reparationer	-397 588	-427 501
	Planerat underhåll	-437 506	-436 750
	Försäkringsskador	-94 406	-57 830
	El	-414 006	-478 148
	Uppvärmning	-835 692	-793 219
	Vatten	-653 537	-482 058
	Sophämtning	-407 970	-325 078
	Fastighetsförsäkring	-203 788	-183 942
	Kabel-TV och bredband	-353 736	-334 575
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-224 470	-173 930
	Övriga driftkostnader	-24 875	-27 912
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 218 959	-4 930 853

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 398	-26 409
	Administrationskostnader	-41 409	-72 279
	Extern revision	-19 000	-23 375
	Konsultkostnader	-61 978	-91 495
	Medlemsavgifter	-47 000	-46 700
	Föreningsverksamhet	-4 545	-3 297
	Övriga förvaltningskostnader	-16 303	-33 534
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-204 633	-297 089
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 600	-117 600
	Övriga arvoden	-3 000	0
	Sociala avgifter	-23 101	-23 101
	Övriga personalkostnader	-2 200	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-142 901	-140 701
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 281 872	-1 281 872
	Avskrivning på markanläggning	-86 989	-86 989
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 368 860	-1 368 860

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 875 435	45 875 435
	Ingående anskaffningsvärde mark	92 615	92 615
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 426 912	1 426 912
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 394 962	47 394 962
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 523 037	-19 154 176
	Årets avskrivningar	-1 368 860	-1 368 860
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 891 897	-20 523 037
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 503 065	26 871 926
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	792 000	773 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 000 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	655 000	600 000
	<i>Summa</i>	71 447 000	54 773 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 924 000	28 924 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 924 000	28 924 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 548 854	2 113 403
	Övriga fordringar	25 282	16 301
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 574 136	2 129 704
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	110 900	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	539 198	519 366
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	650 098	519 366

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placering SBAB 3 mån	2 000 000	0
Placering SBAB 6 mån	4 000 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 000 000	0

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	1 338 501	6 338 501
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 338 501	6 338 501

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,23%	2026-03-30	1 608 000	100 000
Swedbank	1,96%	2030-02-25	459 526	108 120
Swedbank	1,38%	2027-01-25	3 450 000	100 000
Stadshypotek	2,92%	2029-03-01	2 268 340	60 000
Stadshypotek	2,97%	2028-01-30	3 400 000	100 000
Stadshypotek	3,13%	2029-12-30	2 120 000	150 000
			13 305 866	618 120

Långfristig del	11 179 746
Nästa års amortering av långfristig skuld	518 120
Lån som ska konverteras inom ett år	1 608 000
Kortfristig del	2 126 120
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	618 120
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 391 406
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	-4 101	-4 101
Momsskuld	9 500	14 327
Inre fond	661 216	728 246
Övriga kortfristiga skulder	13 674	14 842
<i>Summa Övriga skulder</i>	680 289	753 314

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	637 224	608 598
	Upplupna räntekostnader	29 780	45 195
	Övriga upplupna kostnader	282 148	247 480
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	949 152	901 273

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tjädern i Sundsvall, org.nr. 789200-3000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tjädern i Sundsvall för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tjädern i Sundsvall för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Tjädern i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per-Ove Berglund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:29:20



Hans Holmberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 14:57:45



Ulrika Nordling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:51:10



Karl Bertil Juting

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:04:11



Michael Wretman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:31:48



Annika Wretman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:38:16



Anna-Karin Kammerling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:04:42



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:03:42



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Tjädern i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:03:10



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.